GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 10. November 2026

Bericht und Antrag
betreffend
Gesamtrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Bauordnung und der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 einer Gesamtrevision unterzogen. Üblicherweise werden diese Planungsinstrumente in Abständen von 10 bis 15 Jahren gesamthaft überprüft und bei Bedarf angepasst. In der Zwischenzeit wurden bereits verschiedene Teilrevisionen vorgenommen. Die Gemeinde erarbeitete über mehrere Jahre eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Das Neuhauser Stimmvolk lehnte diese jedoch in der Abstimmung vom 25. November 2018 ab.

Nach der Ablehnung der Gesamtrevision wurde zunächst ein umfassender kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser enthält die vom Kanton geforderte Siedlungsentwicklungsstrategie, die eine Voraussetzung für die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildet. Im Frühjahr 2021 wurde der Richtplan der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Der Gemeinderat verabschiedete ihn am 31. August 2021 und brachte ihn dem Einwohnerrat am 23. September 2021 zur Kenntnis. Er bildet eine wesentliche Grundlage für die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans.

2. Bisheriger Ablauf

Zur fachlichen Unterstützung zog der Gemeinderat zwei erfahrene Schaffhauser Raumplaner bei: Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler+Bühl und Pascal Häberli vom Planungsbüro inexo. Gemeinsam mit dem Planungsreferat erarbeiteten sie bereits Ende 2021 erste Entwürfe der

Bauordnung und des Zonenplans. Nach deren Beratung in einer ersten Lesung im Juni 2022 setzte der Gemeinderat eine gemeinderätliche Kommission ein. Diese prüfte die Entwürfe und formulierte Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates.

In einer zweiten Lesung im Juli 2023 beriet der Gemeinderat die Empfehlungen der Kommission und verabschiedete die Entwürfe zur kantonalen Vorprüfung. Parallel zur Vorprüfung fand eine informelle Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung statt. Die Rückmeldungen fielen überwiegend positiv aus. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung waren Anpassungen erforderlich, die teilweise wesentliche Inhalte der Bauordnung und des Zonenplans betrafen. Deshalb wurde eine zweite Vorprüfung notwendig. Im November 2024 verabschiedete der Gemeinderat die überarbeiteten Entwürfe nach einer dritten Lesung zur zweiten Vorprüfung.

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung verlangte der Kanton eine Präzisierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese beschloss der Gemeinderat in seiner vierten Lesung im Oktober 2025. Anschliessend behandelte er die übrigen Ergebnisse der zweiten Vorprüfung und verabschiedete die Unterlagen in einer fünften Lesung im März 2026 für das obligatorische Einwendungsverfahren.

Nach der Behandlung der Einwendungen schloss der Gemeinderat das Einwendungsverfahren mit Beschluss vom 1. September 2026 ab. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in die Gesamtrevision eingearbeitet. Die eingegangenen Einwendungen und deren Behandlung sind im Bericht über das Einwendungsverfahren dokumentiert.

2.1 Arbeitsgruppe

Für die Erarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans setzte das Baureferat eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz von Baureferent Christian Di Ronco ein. Ihr gehörten folgende Fachpersonen an:

- Konradin Winzeler, Planungsbüro Winzeler+Bühl, Schaffhausen
- Pascal Häberli, Planungsbüro inexo, Schaffhausen
- Patrick Güntert, Leiter Hochbau (bis Ende 2024)
- Jonas Meyer, Leiter Hochbau (ab März 2025)
- Thomas Felzmann, Fachspezialist Raumplanung, Fachstelle Ökologie

2.2 Gemeinderätliche Kommission

Zur Beratung der Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans setzte der Gemeinderat eine gemeinderätliche Kommission ein, die von der Arbeitsgruppe fachlich begleitet wurde. In der Kommission waren folgende Vertreterinnen und Vertreter der Parteien, Verbände und Organisationen vertreten:

<u>Politik</u>

FDP: Rene Sauzet / SP: Jakob Walter / SVP: Herbert Hirsiger / Grüne: Roland Müller / GLP: Fabian Bolli / Die Mitte: Luka Vojinovic / EDU: Bernhard Koller

<u>Organisationen</u>

- Hauseigentümerverband des Kantons Schaffhausen: Dr. Gion Hendry
- Mieterverband des Kantons Schaffhausen: Eva Neumann

- Neuhauser Gewerbeverband: Dieter Mändli
- Pro Natura Schaffhausen: Vanessa Wirz
- Arbeitskreis Fledermausschutz: Hansueli Alder

Die gemeinderätliche Kommission beriet die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans an zehn Sitzungen. Ihre Änderungsempfehlungen wurden dem Gemeinderat unterbreitet und in dessen zweiter Lesung behandelt.

2.3 Mitwirkung und Information

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung führte der Gemeinderat eine informelle öffentliche Mitwirkung durch. Die Bevölkerung wurde insbesondere über die Neuhuuser News und an einer Informationsveranstaltung orientiert. Zudem bestand die Möglichkeit, einen Fragenkatalog zu beantworten. Während der 40-tägigen Mitwirkungsfrist gingen insgesamt 38 Rückmeldungen ein. Die Ergebnisse sind im Mitwirkungsbericht (Beilage 13 Planungsbericht) dokumentiert.

2.4 Obligatorische Vorprüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zweimal zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse wurden, soweit erforderlich, in die Planung eingearbeitet. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung verlangte das Amt insbesondere eine Präzisierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Daraufhin wurde diese in ZöBA 1 und ZöBA 2 unterteilt. Die Behandlung beider Vorprüfungen sind in den entsprechenden Beilagen dokumentiert (Beilage 14 und 15 Planungsbericht).

2.5 Motion Nr. 2022/1 Definition von Grünflächen

Einwohnerrat Roland Müller (GRÜNE) reichte am 21. Februar 2022 die Motion Nr. 2022.01 «Definition von Grünflächen» ein. In seiner Stellungnahme vom 26. April 2022 nahm der Gemeinderat das Anliegen auf und sah dessen Behandlung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vor.

Die Anliegen der Motion wurden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision geprüft und in den entsprechenden planungsrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt. Bei der Überarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans setzte sich das Planungsreferat insbesondere mit den Grundsätzen der Freiraumentwicklung gemäss dem kommunalen Richtplan auseinander. Dabei wurden die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen ermittelt, beurteilt und gegeneinander abgewogen.

Die für die Freiraumplanung massgebenden Bestimmungen sind in verschiedenen Regelungsbereichen der neuen Bauordnung verankert. Dazu gehören insbesondere:

- Allgemeine Bestimmungen (Gestaltungsbeirat)
- Planungsinstrumente (Quartierplan)
- Allgemeine Bauvorschriften (Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung)
- Bauzonen (Grünzonen, Spielplätze, Grün- und Ruheflächen)
- Nichtbauzonen (Freihaltezonen, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Schutzzonen (Gewässer und Gewässerräume)
- Überlagernde Zonen (Naturschutzzonen, BLN-Gebiete)

Die vorgesehenen Bestimmungen sowie deren raumplanerische Zielsetzungen und Auswirkungen werden im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung näher erläutert.

Die Anliegen der Motion wurden somit im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung der Freiraumplanung behandelt und in den kommunalen Planungsinstrumenten berücksichtigt. Der Gemeinderat erachtet den Auftrag als erfüllt und beantragt dem Einwohnerrat, die Motion Nr. 2022.01 «Definition von Grünflächen» als erledigt abzuschreiben.

2.6 Einwendungsverfahren

Das Planungsreferat wurde vom Gemeinderat beauftragt, das Einwendungsverfahren gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100) durchzuführen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. April 2026 bis 17. Mai 2026 im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen (Amtsblatt Kanton Schaffhausen Nr. 16 / 17.04.2026 / Seite 10).

Die in der Auflagefrist erhobenen Einwendungen und deren Berücksichtigung sind im Bericht über die Auswertung der Einwendungen ausführlich beschrieben.

2.7 Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 10. November 2026 in sechster Lesung die Entwürfe des neuen Zonenplans und der totalrevidierten Bauordnung sowie den dazugehörigen Planungsbericht und verabschiedete die Unterlagen zuhanden des Einwohnerrats.

3. Umfang der Revision

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz des Bundes und den kantonalen Richtplan (KRP, Kap. 2-3-2) werden der Zonenplan und die Bauordnung gesamthaft überprüft und angepasst. Dabei sind insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Anpassung der Bauordnung (BauO) an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassung der Bauordnung (BauO) an das geänderte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG)
- Gesamthafte Überprüfung der Bauzonen hinsichtlich ihrer Bezeichnung, Lage und Dimensionierung (Art. 15 RPG) abgestimmt auf das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum gemäss dem kantonalen Raumkonzept
- Prüfung allfälliger Neueinzonungen
- Anpassung des Zonenplans an das Datenmodell Nutzungsplanung sowie Erfassung des Zonenplans als INTERLIS-Datensatz für die Integration in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte (Naturgefahren)
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung des kommunalen Naturschutzinventars

4. Bestandteile der Revision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst die Bauordnung und den Zonenplan als allgemeinverbindliche Planungsinstrumente. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zudem folgende Unterlagen beigelegt, wobei die Gefahrenkarte formell durch den Einwohnerrat verabschiedet werden muss:

- Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
- Gefahrenkarte (Naturgefahren)

Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung mit seinen Anhängen dient der Erläuterung der Planung. Ergänzend wurde ein Grundlagenbericht erstellt, um die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der komplexen Planung zu verbessern. Der Genehmigungsbehörde werden zudem die Pläne «Naturschutzinventar», «Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen)» und «Stand der Erschliessung» als Nachweise zugestellt.

Der Plan «Landwirtschaft und Materialabbau» (Beilage 11: Grundlagenplan II) dient ausschliesslich dem Nachweis der Fruchtfolgeflächen und muss deshalb vom Einwohnerrat nicht beschlossen werden. Wie die Fruchtfolgeflächen im Zusammenhang mit den beiden Einzonungen von Strassenflächen ersetzt werden, ist im Planungsbericht (Beilage 17) erläutert. Auch der Plan «Stand der Erschliessung» (Beilage 12: Grundlagenplan III) bedarf keines Beschlusses durch den Einwohnerrat, da die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall über keine unerschlossenen Bauzonen verfügt.

5. Wesentliche Inhalte

5.1 Zentrumszone

Mit der Einführung der Zentrumszone werden die bisherigen Kernzonen I, II und III aufgehoben. Die neue Zentrumszone entspricht im Wesentlichen der bisherigen Kernzone I, ist jedoch enger gefasst. Damit sollen die Nutzungen effizienter und nachhaltiger gebündelt werden und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Neue Hochhausstandorte sind weder in der Zentrumszone noch im übrigen Gemeindegebiet vorgesehen. Die Regelbauweise erlaubt höchstens vier Vollgeschosse. Abweichungen sind nur im Rahmen eines Quartierplans möglich.

Überlagernde Zone höhere Häuser (Zentrumszone)

Im Zentrum bestehen höhere Gebäude, die nicht als Hochhäuser gelten. Für diese Liegenschaften wird eine überlagernde Zone für höhere Häuser vorgesehen. Damit sollen die bestehenden Gebäude nicht allein aufgrund der neuen Regelbauweise altrechtlich werden und sich in einem angemessenen Rahmen weiterentwickeln können. Die Festlegung trägt den bestehenden Verhältnissen Rechnung.

5.2 Überlagernde Zone Hochhäuser (Zentrumszone)

Für die bestehenden Hochhausstandorte im Zentrum werden im Rahmen der Gesamtrevision entsprechende Festlegungen im Zonenplan und Bestimmungen in der Bauordnung vorgesehen. Damit werden die bestehenden Verhältnisse planungsrechtlich nachvollzogen.

5.3 Wohnzonen

Die bestehenden Wohnquartiere an gut erschlossenen Lagen mit hoher Wohnqualität sollen weitgehend erhalten bleiben. Sie erfahren im Rahmen der Gesamtrevision nur geringe oder keine Änderungen. In den Wohnzonen 3 und 4 soll die zulässige Ausnützung gegenüber den bisherigen Ausnützungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) moderat erhöht werden. In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt sie unverändert.

5.4 Sonderzonen Ebni

Für die Neu- und Weiterentwicklung des Gebiets Ebni auf dem SIG-Areal wurden bereits im Rahmen einer früheren Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans Sonderzonen geschaffen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden diese Bestimmungen unverändert übernommen.

5.5 Arbeitszonen

Die bisherigen Industriezonen werden zu Arbeitszonen zusammengefasst. Diese sind bereits gut ausgelastet. Der künftige Flächenbedarf kann innerhalb der bestehenden Arbeitszonen gedeckt werden. Die grössten Reserven befinden sich auf dem SIG-Areal.

5.6 ZöBA

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sichern insbesondere Flächen für die öffentliche Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportplätze sowie gemeindeeigene Frei- und Grünräume. Die Gemeinde verfügt über rund 47.5 ha ZöBA; davon sind knapp 2.8 ha unbebaut. Im Langriet stehen wichtige Flächen für Vereinslokale zur Verfügung. Mit der Gesamtrevision wird zwischen der ZöBA 1 für öffentliche Bauten und Anlagen und der ZöBA 2 für Grünräume und Erholung unterschieden. In der ZöBA 1 sind Bauten grundsätzlich zulässig. In der ZöBA 2 sind dagegen nur kleinere, dem Zonenzweck dienende Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 20 m², unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie unbefestigte Anlagen zulässig.

5.7 Grün- und Freiräume

Das von der Gemeinde erarbeitete Grünraum- und Freiraumkonzept bildet eine weitere Grundlage der Gesamtrevision. Die neue Bauordnung enthält Bestimmungen zur Förderung und Sicherung von Grün- und Freiräumen. Insbesondere soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum beschränkt und die Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzenarten gefördert werden. Schottergärten sollen als Element der Umgebungsgestaltung künftig nicht mehr zulässig sein.

5.8 Quartierpläne

Grössere Gebiete können im Rahmen von Quartierplänen weiterentwickelt werden. Diese ermöglichen in der Regel eine höhere bauliche Ausnützung und zusätzliche Geschosse. Da höhere Gebäude das Ortsbild stärker prägen, werden zugleich höhere Anforderungen an Quartierpläne gestellt. Dazu gehören insbesondere eine zweckmässige Verkehrserschliessung, eine besonders gute Einordnung der Baukörper, eine nachhaltige Energienutzung sowie eine hochwertige Umgebungsgestaltung. Zur Beurteilung von Quartierplänen und Baugesuchen kann der Gemeinderat neu einen Gestaltungsbeirat beiziehen.

6. Volksabstimmung

Der Zonenplan und die Bauordnung sind neben dem kommunalen Richtplan die wichtigsten kommunalen Planungsinstrumente zur Entwicklung der Gemeinde. Grundsätzlich liegt die Zuständigkeit beim Einwohnerrat. Aufgrund der Ablehnung der Nutzungsplanung in der Volksabstimmung von 2018 empfiehlt der Gemeinderat jedoch, das Geschäft dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

7. Erarbeitete Dokumente

Im Verlauf der Planung wurden insbesondere die nachstehenden Dokumente erarbeitet. Der Einwohnerrat beschliesst ausschliesslich über die Bauordnung und den Zonenplan:

- Kommunaler Richtplan (separates Verfahren; abgeschlossen)
- Bauordnung (Genehmigung Einwohnerrat)
- Zonenplan 1:5000 (Genehmigung Einwohnerrat)
- Gefahrenkarte 1:5000 (Genehmigung Einwohnerrat)

- Grundlagenpläne
  - Grundlagenplan I Naturschutzinventar
  - Grundlagenplan II Landwirtschaft und Materialabbau
  - Grundlagenplan III Stand der Erschliessung
- Strassenrichtplan (separates Verfahren; abgeschlossen)
- Waldfeststellungen (separates Verfahren; abgeschlossen)
- Grundlagenbericht
- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht über die Auswertung des Einwendungsverfahrens
- Naturschutzinventar

8. Zeitplan

Nachfolgend sind die vorgesehenen weiteren Verfahrensschritte und der Zeitplan der Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgeführt.

Einwohnerrat (Bildung Kommission)	Dezember 2026
Einwohnerrat Beschluss	Juni 2027
Volksabstimmung	Herbst 2027
Regierungsrat Genehmigung	Herbst 2028
Inkrafttreten	Herbst 2028

9. Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom 1. September 2026 wird zugestimmt. Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.

2. Der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom 1. September 2026 wird zugestimmt. Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.

3. Der Gefahrenkarte in der Fassung vom 9. Oktober 2024 wird zugestimmt.

4. Die Motion Nr. 2022.01 «Definition von Grünflächen» von Einwohnerrat Roland Müller (GRÜNE) vom 21. Februar 2022 wird als erledigt abgeschrieben.

5. Die Beschlüsse gemäss Ziffern 1 und 2 unterliegen grundsätzlich dem fakultativen Referendum gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000). Aufgrund der besonderen Bedeutung der Nutzungsplanung sowie der Ablehnung der Vorlage in der Volksabstimmung von 2018 werden die Beschlüsse gemäss Ziffern 1 und 2 gestützt auf Art. 11 lit. n der Gemeindeverfassung dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Felix Tenger
Gemeindepräsident

Sandra Tanner
Gemeindeschreiberin

Beilage:

Beilagenverzeichnis[1]

0)	Kurzfassung Planungsbericht	
1)	Bauordnung inkl. Anhang	
2)	Plan Nr. 1 Zonenplan - Gemeindegebiet	1:5000
3)	Plan Nr. 2 Zonenplan - Baugebiet West	1:2000
4)	Plan Nr. 3 Zonenplan - Baugebiet Ost	1:2000
5)	Gefahrenkarte	
6)	Planungsbericht inkl. Anhang	
6-1)	Beilage 1: Bauordnung Synopse	
6-2)	Beilage 2: Liste Zonenplanänderungen	
6-3)	Beilage 3: Plan Nr. 4 Zonenplanänderung - Gemeindegebiet materiell	1:5000
6-4)	Beilage 4: Plan Nr. 5 Zonenplanänderung - Baugebiet West materiell	1:2000
6-5)	Beilage 5: Plan Nr. 6 Zonenplanänderung - Baugebiet Ost materiell	1:2000
6-6)	Beilage 6: Plan Nr. 7 Zonenplanänderung - Gemeindegebiet technisch	1:5000
6-7)	Beilage 7: Plan Nr. 8 Zonenplanänderung - Baugebiet West technisch	1:2000
6-8)	Beilage 8: Plan Nr. 9 Zonenplanänderung - Baugebiet Ost technisch	1:2000
6-9)	Beilage 9: Plan Nr. 10 Naturschutzinventar (Grundlagenplan I)	1:5000
6-10)	Beilage 10: Naturschutzinventar 2016 *(nur digital vorhanden)*	
6-11)	Beilage 13: Mitwirkungsbericht	
6-12)	Beilage 14: Berücksichtigung 1. Vorprüfung	
6-13)	Beilage 15: Berücksichtigung 2. Vorprüfung	
6-14)	Beilage 16: Auswertung Einwendungen	
6-15)	Beilage 17: Bodenkartierung für FFF-Kompensation	
6-16)	Beilage 18: Grundlagenbericht	

---

[1] Die Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vollständig aufgeschaltet und können heruntergeladen werden. Die Mitglieder der noch zu wählenden einwohnerrätlichen Kommission erhalten auf Wunsch alle Beilagen auch in Papierform.